

TRIBUNAL SUPREMO
Sentencia 889/2025 de 30 de junio de 2025
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Recurso n.º 4637/2023

SUMARIO:

IBI. Hecho imponible. Concepto de bienes urbanos. *Delimitación fáctica y jurídica de la situación urbanística.* La sentencia de instancia, para considerar que no procede el cambio en la valoración catastral, se ha apoyado en dos motivos. El primero, basado en el art. 7.2.A) del TR Ley del Catastro Inmobiliario, considerando que si esa es la clasificación otorgada por el Plan General no puede darse otra diferente en el Catastro. Sin embargo, esta Sala entiende que no basta el cumplimiento del requisito anterior -clasificación del suelo como urbano- sino que también es necesario que hayan sufrido transformación urbanística y cuenten con los servicios urbanísticos. Aunque un suelo esté clasificado formalmente como urbano, no puede considerarse como tal a efectos catastrales si no cumple realmente con los requisitos para ser considerado suelo urbanizado debiendo considerarse, mientras no alcance dicha condición, en situación de rural o rústico a efectos catastrales. En esta ocasión, resulta determinante el informe Técnico Municipal emitido por el Ayuntamiento relativo a las veintiuna parcelas catastrales, informe cuyo contenido no es contradicho por la Abogacía del Estado. Las parcelas objeto de recurso se encuentran dentro del Área de Planeamiento Diferenciado APD-4 y que, según Certificado Técnico Municipal aportado no se ha desarrollado urbanísticamente -carece por completo de ejecución material en sus obras de urbanización y no consta que se haya desarrollado el sistema de gestión correspondiente- por lo que, actualmente, no cumple con las características para ostentar la clasificación de urbano. En virtud de lo expuesto, los efectos de la valoración para la totalidad de las parcelas del ámbito deben ser computados desde el año 1997 fecha en la que se llevó a cabo la ponencia de valores en el municipio e incluyó las parcelas erróneamente como urbanas cuando nunca lo fueron ni lo han sido. La Sala fija como doctrina que un bien inmueble no debe, en todo caso, calificarse catastralmente como urbano por estar clasificado como suelo urbano en el planeamiento urbanístico aplicable cuando, a pesar de dicha circunstancia, existen indicios razonables sobre la patente desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico, atendida la existencia de documentos y apreciaciones de la propia entidad local, competente para la gestión urbanística.

TRIBUNAL SUPREMO

SENTENCIA

Magistrados/as

FRANCISCO JOSE NAVARRO SANCHIS
ISAAC MERINO JARA
MARIA DE LA ESPERANZA CORDOBA CASTROVERDE
MANUEL FERNANDEZ-LOMANA GARCIA
MIGUEL DE LOS SANTOS GANDARILLAS MARTOS
SANDRA MARIA GONZALEZ DE LARA MINGO

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 889/2025

Fecha de sentencia: 30/06/2025

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 4637/2023

Fallo/Acuerdo:

Síguenos en...



Fecha de Votación y Fallo: 10/06/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Isaac Merino Jara

Procedencia: T.S.J.CANARIAS SALA CON/AD

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Antonio Naranjo Lemos

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 4637/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Isaac Merino Jara

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Antonio Naranjo Lemos

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 889/2025

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Francisco José Navarro Sanchís, presidente

D. Isaac Merino Jara

D.^a Esperanza Córdoba Castroverde

D. Manuel Fernández-Lomana García

D. Miguel de los Santos Gandarillas Martos

D.^a Sandra María González de Lara Mingo

En Madrid, a 30 de junio de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación núm. 4637/2023 interpuesto por la mercantil Jandia Dunas, S.A., representada por la procuradora doña Matilde Marín Pérez, contra la sentencia dictada el 16 de marzo de 2023, por la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, en el recurso núm. 90/2022, sobre clasificación catastral de veintiuna parcelas situadas en el municipio de Pájara (Fuerteventura).

Comparece, como parte recurrida el Abogado del Estado en la representación que legalmente ostenta de la Administración General del Estado.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Isaac Merino Jara.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Resolución recurrida en casación.

Este recurso de casación tiene por objeto la sentencia núm. 100/2023, de 16 de marzo, dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, sede de Las Palmas de Gran Canaria en el recurso núm. 90/2022. En dicha sentencia, la Sala de instancia estima parcialmente el recurso interpuesto contra la estimación de la reclamación económico-administrativa promovida contra la previa desestimación del recurso de reposición, por la Gerencia Regional del Catastro de Canarias, por resolución de fecha 25 de septiembre de 2018, presentado contra la desestimación presunta por silencio administrativo de la solicitud de valoración como rústicas de veintiuna parcelas en el término municipal de Pájara, ámbito de Majada Boya.

SEGUNDO. - Hechos del litigio.

Los hechos sobre los que ha versado el litigio, en lo que hace a las cuestiones que suscita el recurso que nos ocupa, son los siguientes:

Con fecha 29 de diciembre de 2014 (registro del siguiente día), se formuló por Jandia Dunas solicitud, ante la Gerencia Territorial del Catastro, instando la eliminación, de la descripción catastral, del carácter urbano de veintiuna fincas, al corresponder a las mismas la consideración de fincas rústicas, de conformidad con el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (actualmente texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre).

Al haber transcurrido, con exceso, el plazo de resolución previsto, por Jandia Dunas se formuló, contra la desestimación presunta de dicha solicitud de rectificación catastral, recurso de reposición ante la gerencia catastral, el 20 de junio de 2016 (registro del día 23 siguiente).

Habiendo transcurrido, igualmente, el tiempo de tramitación previsto sin que se hubiera dictado la resolución procedente, se interpuso una primera reclamación económico-administrativa contra la desestimación presunta de la solicitud de rectificación de datos catastrales (formulada el 20

Síguenos en...



de diciembre de 2014) y contra la desestimación presunta del recurso de reposición formulado el 20 de junio de 2016.

Sin perjuicio de la reclamación presentada, no habiendo sido tampoco remitido oportuna y debidamente por la gerencia del catastro, el expediente de reclamación, ni la reclamación presentada al Tribunal Económico Administrativo Regional de Canarias, la propia Jandia Dunas dio conocimiento de la reclamación interpuesta al TEAR.

Habiéndose tramitado la reclamación económico administrativa con numero de referencia 35/03944/2016 y acumuladas 35/03945/2016 a 35/03964/2016, fue resuelta el 29 de septiembre de 2017 acordando el TEAR «estimar la reclamación presentada y anular la denegación de la solicitud presentada por falta de justificación debida de su regularidad, debiéndose retrotraer el expediente catastral abierto con la solicitud de modificación presentada a su momento procesal oportuno en fase de instrucción».

Con fecha 19 de febrero de 2018 le fue notificado a Jandia Dunas un requerimiento de la Gerencia Regional del Catastro, de fecha 5 de febrero de 2018, por el que se le solicitaba la aportación de informe o certificado elaborado por el ayuntamiento, que indicara de manera clara y expresa cual era la naturaleza o clasificación del suelo ocupado por los inmuebles de su interés. Con fecha 28 de febrero de 2018, Jandia Dunas solicitó al Ayuntamiento de Pájara la correspondiente certificación urbanística y, por ese motivo, también solicitó de la gerencia catastral una ampliación de plazo para cumplimentar el requerimiento citado, de 5 de febrero.

En cumplimiento de la R. TEAR de Canarias de 29 de septiembre de 2017, la Gerencia Regional del Catastro de Canarias dictó resolución, que fue recurrida en reposición por Jandia Dunas, y que fue desestimada mediante resolución de 25 de septiembre de 2018 (notificada el 19 de octubre siguiente).

Con fecha 16 de noviembre de 2018, se presentó reclamación económico-administrativa contra la resolución desestimatoria de la Gerencia Regional del Catastro de Canarias, de fecha 25 de septiembre de 2018. Dicha reclamación dio lugar a la tramitación de los expedientes 35/0064/2020 y 35/0174/2020 a 35/0193/2020, que se resolvieron acumuladamente por TEAR de Canarias, de 30 de noviembre de 2021, acordándose estimar la reclamación presentada, anulando la resolución impugnada y debiendo darse cumplimiento en sus propios términos al fallo de este TEAR (fallo de 29 de septiembre de 2017) dictado en REA 35/03944/2016 y acumuladas 35/09945/2026 a 35/03964/20156.

La mercantil presentó entonces recurso contencioso administrativo en el que planteaba los siguientes pedimentos:

«a) La nulidad de los actos administrativos impugnados.

b) El reconocimiento como situación jurídica individualizada del derecho de mi representada a que las 21 parcelas catastrales, sean eliminadas como fincas urbanas en el Catastro Inmobiliario de los Bienes de Naturaleza Urbana correspondientes al municipio de Pájara, al tener la misma la consideración de fincas rústicas de conformidad con la normativa y jurisprudencia aplicable expuesta en la presente demanda, con efectos de dicha valoración desde el 14 de junio de 1997; dado que fue la fecha en la que se aprobó mediante Resolución del Director General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria la Ponencia de Valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del término municipal de Pájara que es objeto de publicación en el BOP de Las Palmas de 27 de junio de 1997, que incluyó erróneamente las parcelas propiedad de mi mandante situadas en el ámbito de Majada Boya, puesto que nunca tuvieron la consideración de urbanas.

c) Subsidiariamente al apartado anterior, los siguientes pronunciamientos:

c.1) El reconocimiento como situación jurídica individualizada del derecho de mi representada a que las seis parcelas catastrales 0276001ES7008S0001HU, 0276301ES7008S0001TU, 0276401ES7008S00010U, 0276601 ES7008S0001 JU, 0276801 ES7008S0001WU y 0376601 ES7008S00010U sean valoradas como fincas rústicas en el Catastro Inmobiliario con efectos de dicha valoración desde el 1 de enero de 2005 ; fecha en que fueron fijados los efectos por parte de la Gerencia Regional del Catastro en su Acuerdo de valor catastral de 27 de noviembre de 2017 , que corresponde con el año siguiente a la aprobación definitiva del Plan General de Pájara de 2004 que motivó el inicio del procedimiento simplificado de valoración colectiva.

c.2) El reconocimiento como situación jurídica individualizada del derecho de mi representada a que las quince parcelas catastrales restantes sean eliminadas como fincas urbanas en el Catastro Inmobiliario de los Bienes de Naturaleza Urbana correspondientes al municipio de Pájara, al tener las mismas la consideración de fincas rústicas de conformidad con la normativa y jurisprudencia aplicable expuesta en la presente demanda, con efectos de dicha valoración desde el 1 de julio del año 2007; fecha en la que entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo,

de Suelo, ya que fue entonces cuando por vez primera se reconocieron las dos situaciones básicas del suelo: el rural y el urbanizado.

d) Ordenando a la Gerencia Regional del Catastro que traslade la resolución que se adopte al Ayuntamiento de Pájara para que revise las liquidaciones giradas los años anteriores (según efectos de valoración como rústica en cada caso) sobre el IBI ajustándolas al nuevo valor catastral para que proceda a la devolución de las cantidades ingresadas indebidamente».

TERCERO. - La sentencia de instancia.

La Sala de instancia dictó sentencia el día 16 de marzo de 2023, en la que estima el recurso, pero sólo en lo que respecta a las seis parcelas catastrales que ya tenían fijada la valoración como rústica en el Catastro Inmobiliario desde el 1 de enero de 2005 con motivo del procedimiento simplificado de valoración colectiva tramitado, de manera que se trataba de una pretensión que ya había sido reconocida por la Gerencia Regional del Catastro, desestimando los restantes motivos en lo que respecta a las demás parcelas catastrales.

Señala la sentencia impugnada que, en este caso, las quince fincas controvertidas pertenecen al área de planeamiento diferenciado "APD-4 Majada Boya", con calificación de "suelo urbano" en el Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 15 de noviembre de 1989 y definitivamente, por silencio administrativo positivo, cuyas normas urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la provincia de Las Palmas n.º 82 de 22 de junio de 2007. Sobre dicha constatación, argumenta la sentencia que:

«CUARTO. - La pretensión del recurrente en cuanto a las quince parcelas [...] es que sean excluidas del catastro, y se consideren rústicas en el Catastro, mientras conservan su clasificación de suelo urbano en el planeamiento. Lo que es difícilmente conciliable. Por ser más claros, cuando alguien no está conforme con la clasificación urbanística otorgada por el planeamiento respecto a sus terrenos, recurre el planeamiento, aporta una pericial, y solicita el cambio de clasificación. En el caso la pretensión es la permanencia del planeamiento con la clasificación de urbana, puesto que no consta que se haya solicitado modificación alguna, y, sin embargo, que a efectos fiscales y del Catastro sea rústica [...]».

Tal dato, a pesar de que el Ayuntamiento de Pájara, donde se encuentran ubicados los quince inmuebles, ponía en cuestión que concurrieran en las fincas, los requisitos para tener la consideración urbanística de suelo urbano, tanto en el momento de la aprobación del plan, como en la actualidad, tiene más peso específico para la sentencia recurrida.

Al respecto, indica la sentencia:

«SEXTO. - En cuanto a las restantes quince parcelas las actuaciones del Catastro fueron correctas, en tanto requirieron a la demandante la presentación del certificado o información urbanística sobre clasificación o naturaleza de los suelos. Lo que se ha aportado a los autos es una cédula urbanística que no altera el régimen urbanístico aplicable a la parcela o emplazamiento analizados, que será el determinado por la ordenación correspondiente. [...]

El propio Ayuntamiento que emite cédula urbanística en abril de 2020 con este contenido no ha notificado alteración alguna del planeamiento vigente. Es más, en la página web del Ayuntamiento de [Pájara] está publicado para consulta el Avance del Plan General del año 2021, en el que se sigue manteniendo para el área.P.D.4 MAJADA BOYA el objetivo de "Viabilizar las previsiones del Plan Parcial "Majada Boya", aprobado definitivamente por sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, formalizar las cesiones convenidas por el adjudicatario.

Superficie: 780.000 m²

Edificabilidad: 0,1694 m²c/m²s

Superficie edificable: 132.095 m²c

Espacios libres: 250.525 m²

Equipo: 96.368 m² (50.772 público +35.996 privado) sin considerar el intramanzana

Viario: 96.368 m² (87.334 m² sin viario intramanzana)

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 4.403

Zonas de edificación: D, C

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización "Majada Boya".

Plazo máximo de ejecución: Diez años, contados a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación: Compensación. No obstante, ha de determinarse quién es el adjudicatario del P.A.U. Majada Boya, con carácter previo a cualquier actuación, sin que esta indefensión pueda prolongarse en el tiempo más de un año, computado a partir de la fecha en que se publique

Síguenos en...

el acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Pájara. De persistir esta indefensión más allá del tiempo indicado, automáticamente se reclasificará el área de Majada Boya como Suelo Urbanizable No Programado».

Es decir, que aparentemente y de la información publicada por el propio Ayuntamiento (páginas 101 y 102 del documento de Avance del Plan uploads/2022/07/04_PAJARA_Avance_MEMNF_Regimen_Juridico_Anexo_Analisis_ambitos_signed.pdf9) hay un agente urbanizador pendiente de identificar. Lo que además se concluye en la Memoria es que el suelo mantendrá su clasificación como urbano "Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano."

Luego, la pretensión de alterar la clasificación del suelo urbano a efectos fiscales y mantener la clasificación como urbano en el planeamiento estimamos que no es compatible, y se está gravando la riqueza económica que se pone de manifiesto con la expectativa que se persigue al mantener la clasificación y el potencial desarrollo turístico de la zona».

CUARTO.- Tramitación del recurso de casación.

1.- Preparación.La procuradora doña Elena Henríquez Guimerá, en representación de Jandia Dunas, S.A., presentó escrito de preparación de recurso de casación contra la anterior sentencia, el 9 de mayo de 2023.

En dicho escrito, tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, identifica como infringido: el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), los artículos 7 y 23 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL) y la jurisprudencia contenida en la sentencia de 30 de mayo de 2014 dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (rec. casación núm. 2362/2013).

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias tuvo por preparado el recurso de casación, en auto de 13 de junio de 2023, ordenando emplazar a las partes para su comparecencia ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, dentro del plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA.

2. Admisión.La Sección de admisión de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo lo admitió en otro auto de 3 de abril de 2024, en el que aprecia que concurre la circunstancia de interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, precisando que la cuestión que presenta ese interés es la siguiente:

«Precisar si un bien inmueble debe, en todo caso, calificarse catastralmente como urbano por estar clasificado como suelo urbano en el planeamiento urbanístico aplicable cuando, a pesar de dicha circunstancia, existen indicios razonables sobre la patente desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico, atendida la existencia de documentos y apreciaciones de la propia entidad local, competente para la gestión urbanística.

3º)Identificar como norma jurídica que, en principio, habrá de ser objeto de interpretación el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en relación con el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el principio de buena administración.

Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA».

3. Interposición del recurso de casación.La procuradora doña Matilde Marín Pérez interpuso el recurso de casación mediante escrito de 20 de mayo de 2024 que observa los requisitos legales y en el que, con base en las infracciones ya señaladas en el escrito de preparación del recurso, delimita sus pretensiones casacionales en: «Estimación del recurso de casación.

La fijación por el Tribunal Supremo de una interpretación de las normas que se han considerado infringidas, según lo expuesto en este escrito de interposición, de tal forma que se determine que, **aunque un suelo esté clasificado formalmente como urbano, no puede considerarse como tal a efectos catastrales si no cumple realmente con los requisitos del art. 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana para ser considerado suelo urbanizado debiendo considerarse, mientras no alcance dicha condición, en situación de rural o rústico a efectos catastrales.**

Como consecuencia de lo anterior, es pretensión de esta parte, que por el Tribunal Supremo se resuelva el litigio dentro de los términos en que ha sido planteado el debate, teniendo en cuenta

que se trata de infracciones de normas sustantivas y poseyendo el Alto Tribunal todos los datos y la información necesaria para resolver sobre la cuestión nuclear de la controversia.

A estos efectos, el art. 93.3 de la Ley Jurisdiccional permite al Tribunal integrar en los hechos admitidos como probados por la Sala de instancia aquellos que, habiendo sido omitidos por ésta, estén suficientemente justificados según las actuaciones y cuya toma en consideración resulta necesaria para apreciar la infracción alegada.

En este sentido debemos dar aquí por reproducidos los fundamentos de los escritos presentados en la instancia (demanda y conclusiones), y, en definitiva, se suplica a la Sala que se reconozca la valoración como rústico en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles objeto de procedimiento con efectos desde las fechas anteriormente planteadas».

4. Oposición. Dado traslado del escrito de interposición a la Abogacía del Estado, con fecha 5 de julio de 2024 se presentó escrito de oposición al presente recurso en el que propone como respuesta correcta a la cuestión suscitada que: «un bien inmueble debe, en todo caso y sin excepción, calificarse catastralmente como de naturaleza urbana cuando esté clasificado como suelo urbano en el planeamiento urbanístico en vigor y aplicable».

5. Señalamiento para deliberación, votación y fallo. En virtud de la facultad que le confiere el artículo 92.6 LJCA, la Sección no consideró necesaria la celebración de vista pública, por lo que las actuaciones quedaron pendientes de señalamiento para votación y fallo, circunstancia que se hizo constar en la oportuna providencia, señalándose al efecto el día 10 de junio de 2025, fecha en la que comenzó la deliberación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Objeto del recurso.*

Mediante el presente recurso se responderá al interrogante de si la clasificación catastral de los bienes inmuebles, que ha de basarse en la naturaleza del suelo, debe atender a la realidad material y física de éste, en caso de manifiesta disparidad, al margen de la clasificación urbanística, cuando existen motivos razonables para poner en cuestión la correspondencia entre la calificación dada por el planeamiento urbanístico y aquella realidad, toda vez que pese a la clasificación como suelo urbano en que se asientan las parcelas controvertidas, se trata de unos terrenos pendientes de desarrollo urbanístico y, a tales efectos, de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y ejecución pertinentes, como lo revela la información facilitada por el propio ayuntamiento en el que están enclavados.

SEGUNDO.- *Posición de las partes.*

Jandia Dunas, que es propietaria y titular registral de veintiuna parcelas catastrales situadas en el término municipal de Pájara (Isla de Fuerteventura), comienza manifestando que según el vigente Plan General de Ordenación de Pájara, aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989 y definitivamente por silencio administrativo positivo (Boletín Oficial de Canarias núm. 212, de 3 de noviembre de 2004) cuyas normas urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 82, de 22 de junio de 2007, el suelo de las citadas parcelas está clasificado como urbano sin distinción de su categorización dada la antigüedad del citado instrumento de ordenación, dentro del Área de Planeamiento Diferenciado APD-4- Majada Boya. Advierte, sin embargo, que en el ámbito donde se encuentran las meritadas parcelas nunca ha sufrido un proceso de transformación urbanística de manera que no ostenta las condiciones de la legislación urbanística para su clasificación.

El suelo de las parcelas referidas anteriormente, según datos del Catastro, está valorado como "urbano" pero se indica que el suelo está sin edificar:

Señala que el 30 de diciembre de 2014, Jandia Dunas presentó una solicitud ante la Gerencia Regional del Catastro de Canarias instando la eliminación de las citadas parcelas catastrales como urbanas en el Catastro Inmobiliario al tener la consideración de situación básica de suelo rural (rústicas a efectos catastrales) de conformidad con el art. 12 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, posteriormente refundido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio -art. 12- (en la actualidad, art. 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) y con el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Los efectos de dicha valoración debían computar a partir de las siguientes fechas:

a. Desde el año 1997, dado que fue el 24 de junio de 1997 cuando por resolución del director general del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se aprobó la ponencia de valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del término municipal de Pájara que es

objeto de publicación en el BOP de Las Palmas, de 27 de junio de 1997, incluyendo erróneamente las parcelas citadas.

b. Subsidiariamente:

b.1 Para seis parcelas catastrales se solicitó, de forma subsidiaria, que se fijaran los efectos de la valoración como rústica en el Catastro desde el 1 de enero de 2005, como ya se había reconocido por la Gerencia Regional del Catastro con motivo del procedimiento simplificado de valoración colectiva llevado a cabo en el municipio de Pájara con ocasión de la aprobación definitiva del meritado Plan General, situadas por encima de la carretera haberse clasificado el suelo de las citadas parcelas como rústico.

Aclara la recurrente que la razón de este pedimento subsidiario, aunque ya había sido reconocido en la vía administrativa, se debía a que el acto finalizador del procedimiento simplificado de valoración colectiva, esto es, el acuerdo de la Gerencia Regional del Catastro de Canarias, de 27 de noviembre de 2017, indicaba dos fechas de efectos de la nueva valoración: 1 de enero de 2005 y otra desde el año 2017 -probablemente por error-, razón por la que se solicitó el reconocimiento de los efectos dicha valoración como rústica desde el 1 de enero de 2005.

b.2 Para las quince parcelas catastrales restantes, desde el 1 de julio del año 2007, fecha en la que entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que estableció por primera vez las situaciones básicas del suelo.

Destaca que, durante el procedimiento en vía administrativa, fue aportado un informe técnico municipal emitido por el Ayuntamiento de Pájara de fecha 30 de abril de 2020 para las veintiuna parcelas catastrales, que reproduce parcialmente y que expresaba lo siguiente:

«De los antecedentes administrativos y de las propias ortofotos del ámbito, desde el año 1994 hasta la actualidad, se puede comprobar que el suelo permanece sin desarrollo urbanístico, No se ha ejecutado la urbanización (salvo inicialmente algún movimiento de tierras), ni mucho menos edificación, Por lo que a pesar de la clasificación formal efectuada por el PG vigente (urbano), no puede decirse que el ámbito de Majada Boya tenga [ni tuviera en el momento de su clasificación) las características de suelo urbano conforme a la legislación aplicable en consonancia con la jurisprudencia unánime respecto al carácter reglado de la consideración de suelo urbano. [...]

El ámbito denominado Majada Boya carece por completo de ejecución materia en sus obras de urbanización, además no consta que se haya desarrollado el sistema de gestión correspondiente, que según se indica en la ficha del PGO es el de Compensación.

Ante la falta de desarrollo y cumplimiento de los deberes urbanísticos, el ámbito donde se integran las parcelas objeto de la presente cedula urbanística no cuenta con las características de suelo urbano según la legislación aplicable en el momento de aprobación provisional del PGO vigente (art. 78 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril , por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Real Decreto 2159/1978. de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y pacífica jurisprudencia), ni de aplicación posterior (art. 50 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo . por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y art. 46 de la vigente ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias)».

Por consiguiente, según Jandia Dunas, resulta indubitado que las parcelas de su propiedad carecen por completo de ejecución material de las obras de urbanización, y no consta que se haya desarrollado el sistema de gestión correspondiente.

En cuanto al Plan Parcial al que remite el planeamiento, no consta su entrada en vigor. El citado informe técnico indica al respecto, que:

«En dicho documento se incluye el Área de Planeamiento Diferenciado APD-4, "Majada Boya", que ostenta la clasificación de suelo Urbano, cuya ordenación se remite a la del Plan Parcial que se entiende aprobado definitivamente per la C.U.M.A.C., en resolución de 15 de diciembre de 1988, junto al PAU.

No obstante, no figura en el expediente municipal datos sobre la publicación de la normativa del Plan Parcial, por lo que es más que cuestionable su entrada en vigor, en aplicación del artículo 70.2 de 180 ya entonces vigente Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local., que establecía: "Las Ordenanzas, incluidas las normas de los Planes urbanísticos, se publican en el Boletín Oficial de la Provincia y no entran en vigor basta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2.." siendo unánime la Jurisprudencia del TS que señala que la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto

íntegro de las ordenanzas, incluidas las urbanísticas, constituye requisito esencial para su entrada en vigor».

Jandia Dunas considera, además de lo ya expuesto acerca de que el suelo del ámbito de Majada Boya no cumple los requisitos para ostentar dicha clasificación, que no puede resultar determinante la clasificación otorgada por el Plan General de Pájara vigente, pues aunque entró en vigor mucho más tarde, fue redactado antes del año 1989, cuando ni siquiera estaba aprobada la legislación autonómica del suelo, encontrándose totalmente desfasado, por lo que no hace una distinción de las categorizaciones de suelo urbano, pudiendo tratarse, en todo caso, de un suelo urbanizable. Sostiene que no basta ostentar la clasificación de suelo urbano para valorar el mismo como urbano en el Catastro y someter la propiedad al impuesto de bienes inmuebles, sino que es necesario también que esté en situación de suelo urbanizado, siendo necesario que hayan sufrido transformación urbanística y cuenten con los servicios urbanísticos.

Jandia Dunas entiende vulnerados el art. 12 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, posteriormente refundido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio -art. 12- (en la actualidad, art. 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) y el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

A su juicio, de la lectura del art. 12 se desprende que la situación básica del suelo no atiende, únicamente, a las clasificaciones derivadas de los instrumentos de ordenación, sino también es necesario que hayan sufrido transformación urbanística y cuenten con los servicios urbanísticos que indica el citado precepto.

Argumenta que lo anterior se debe equiparar con la legislación catastral, en concreto, al art. 7.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, ya que, si no, se aplicaría la legislación urbanística y catastral de distinta manera a propietarios de parcelas en la misma situación básica de suelo rural a nivel urbanístico, considerando, en unos casos, los inmuebles como urbanos y, en otros, como rústicos a efectos catastrales, vulnerando el principio de igualdad ante la Ley consagrado en el art. 14 de la Constitución Española. La sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de mayo de 2014, ref. cas. en interés de la ley 2362/2013, declara que «si se desconectan completamente ambas normativas nos podemos encontrar con valores muy diferentes, consecuencia de métodos de valoración distintos, de suerte que un mismo bien inmueble tenga un valor sustancialmente distinto según el sector normativo de que se trata, fiscal o urbanístico...», «auspiciando -para evitar dichas divergencias-, una hermenéutica homogénea del artículo 7 del TRLCI, acudiendo, en caso de duda, los criterios dimanantes del TRLS, evitando incoherencias generadas por la concurrencia de dos regulaciones tan distintas sobre una misma realidad fáctica».

Piensa la recurrente que el art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que define las naturalezas de suelo (urbana o rústica), también parte de la realidad física del suelo, diferenciando si cuentan o no con los servicios urbanísticos ejecutados a través de la pertinente transformación urbanística, concluyendo *sensu contrario* que aquellas parcelas que no cumplan con los requisitos para considerarlas como urbanas, deben considerarse de naturaleza rural.

En el presente caso, afirma, consta acreditado a través de un acto municipal que el ámbito controvertido no se ha desarrollado urbanísticamente ni tampoco su sistema de gestión y que su clasificación no se corresponde con la realidad física del suelo, que siempre tuvo la consideración de rústico, debiendo valorarse así a efectos catastrales.

En consecuencia, dice, no puede sostenerse la calificación de las parcelas como urbanas en el Catastro por la simple clasificación como urbana -sin categorización dada su antigüedad- en el PGO vigente de Pájara, toda vez que el ámbito nunca sufrió el proceso de transformación para alcanzar la condición de urbano consolidado por la urbanización, cuyo desarrollo depende de la previa aprobación del instrumento urbanístico que aquí no consta en vigor.

Por ello, piensa que la valoración catastral debe responder a la realidad física del suelo, procediendo en un caso, a valorarse como rústica en el Catastro hasta que obtenga la condición de urbanizado y, en el otro, deberán valorarse como urbanos en el Catastro al haber sido urbanizados independientemente de la inexistencia de instrumento de ordenación.

Por otro lado, rechaza que sea aplicable en este supuesto la doctrina de sentencias, como las de 12 de diciembre de 2022, ref. cas. 6827/2020 ó 2 de diciembre de 2022, rec. cas. 411/2021.

Por último, tras advertir Jandia Dunas que la sentencia de instancia parte de la ordenación supuestamente prevista en el siguiente instrumento de ordenación, ahora en tramitación, en el municipio de Pájara -en fase de avance-, que no ha entrado en vigor, manifiesta:

«Desde luego, afirmar que es ajustado a Derecho gravar una riqueza económica basada en una ordenación futura e hipotética sobre los inmuebles propiedad de la entidad a la que represento, cuando lo cierto es que actualmente las parcelas difícilmente pueden considerarse urbanística y catastralmente como urbanas, pone de relieve el beneficio económico que obtiene la Administración Local a través del IBI frente al empobrecimiento del particular, que, siendo propietario de parcelas en situación básica de rural -y sin que haya cambiado su situación física en algún momento- sigue abonando cantidades tributarias por un supuesto suelo urbano que no es tal.

En todo caso, cabe señalar que la valoración como rural de aquellos terrenos que sean susceptibles de transformación urbanística, no quiere decir que se equiparen a los suelos urbanísticamente rústicos, toda vez que a través de las técnicas de valoración del suelo, el Catastro podrá hallar valores que incluyan expectativa futura de urbanización, de conformidad con el art. 36 y 38 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre».

En definitiva, asegura que se ha acreditado a través de un certificado técnico municipal que las veintiuna parcelas catastrales permanecen sin desarrollo urbanístico. No se ha ejecutado la urbanización, ni mucho menos edificación.

En consecuencia, no cabe duda de que existe una manifiesta disparidad entre la realidad material y física del ámbito y la clasificación del Plan General, y que dicha clasificación, atendiendo a los requisitos recogidos por la norma catastral y los establecidos en la urbanística no puede ser el único dato determinante para la valoración catastral del inmueble como urbano, ya que aún está pendiente el desarrollo urbanístico de planeamiento y ejecución de la urbanización. Máxime cuando, en el caso que nos ocupa, la clasificación como urbano el suelo del ámbito de Majada Boya según el Plan General está tan desfasado que no hace una distinción de las categorizaciones de suelo urbano, además de no contar con Plan Parcial en vigor, que impide aún más alcanzar el desarrollo urbanístico del que habla la Sentencia impugnada.

Cree que la Sala de instancia vulnera el criterio fijado por citada la sentencia de 30 de mayo de 2014, rec. cas. en interés de la ley 2362/2013 que se pronunciaba sobre la valoración catastral que correspondía a los terrenos "susceptibles de ser urbanizados" en función de si existía o no de la delimitación de planes y programas de actuación sin necesidad de desarrollo posterior:

«...el legislador catastral quiso diferenciar entre suelo de expansión inmediata donde el plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores tramites de ordenación, de aquel otro que, que aunque sectorizado carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, por lo que a efectos catastrales sólo pueden considerarse suelos de naturaleza urbana el suelo urbanizable sectorizado ordenado así como el suelo sectorizado no ordenado a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Antes de ese momento el suelo tendrá, como dice la sentencia recurrida, el carácter de rústico.

Si no se aceptara esta interpretación, perdería de sentido el último inciso del precepto, cuando dice que "los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo", porque este momento no puede ser el momento de sectorización o delimitación del terreno urbanizable, si éste se disocia del momento de aprobación del instrumento urbanístico de desarrollo».

Señala la entidad recurrente que, en la presente ocasión se da la circunstancia, como ya se ha dicho, de que «el ámbito no cuenta con Plan Parcial en vigor, por lo que no cuenta con instrumento que permita su paso a la condición de urbanizado, lo que justificaría aún más, la condición de rústico de las parcelas que nos ocupan en el Catastro». Es más, añade, aun admitiendo hipotéticamente que el Plan Parcial aprobado por acuerdo de la CUMAC, de 15 de diciembre de 1988, sí entró en vigor, contaba con un plazo máximo de ejecución de 10 años desde la aprobación del proyecto de urbanización, hecho que ocurrió el 9 de noviembre de 1994 (BOC nº 71 de 14 de junio de 1995) sin que nunca se llegara a ejecutar ni muchos menos a completar las obras comprometidas, por lo que alcanzaríamos la misma conclusión.

Por tanto, defiende que solo cabe concluir que las parcelas objeto del presente recurso no cumplen con los requisitos para ser consideradas como en situación de urbanizadas, por lo que tampoco como urbanas en el Catastro, debiendo considerarse en todo caso como en estado y situación básica de rural, en tanto no sean urbanizadas y se integren en la trama urbana y, en consecuencia, valoradas como rurales catastralmente.

En cuanto a la fecha de valoración, para todas las parcelas del ámbito, debe tener efectos desde el 14 de junio de 1997 cuando, por resolución del director general del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se aprueba la ponencia de valores de los bienes inmuebles de

naturaleza urbana del término municipal de Pájara, que es objeto de publicación en el BOP de Las Palmas de 27 de junio de 1997, que incluyó las parcelas objeto de procedimiento como urbanas, pese a que nunca tuvieron ni han tenido la consideración de urbanas.

Con carácter subsidiario, para el supuesto de que no se admita por esta Sala la fecha anterior, considera que, para las seis parcelas catastrales, los efectos de la valoración como rústicas en el Catastro deben fijarse desde el 1 de enero de 2005, toda vez que el año anterior fue tramitado un procedimiento simplificado de valoración colectiva que valoró las merítadas parcelas como rústicas y así lo indica la resolución finalizadora del citado procedimiento de 27 de noviembre de 2017:

Y, para las quince parcelas restantes, añade, los efectos de la valoración deberán ser computados desde el 1 de julio del año 2007, fecha en la que entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que motivó la necesidad de armonizar la nueva legislación urbanística con la catastral, como expresa la sentencia de 30 de mayo de 2014 del Tribunal Supremo, rec. cas. en interés de la ley 2362/2013 que afirma que se deben equiparar la legislación catastral y la urbanística, en el bien entendido de que se refiere al momento en que cambió la legislación urbanística con la aprobación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que entró en vigor el 1 de julio de 2007.

La Abogacía del Estado inicia su escrito de oposición manifestando que sobre los *mismos* bienes inmuebles la ley atribuye a distintas administraciones públicas diferentes potestades, cuyo ejercicio se endereza a la realización de fines también diversos, siendo obvio que, en lo que aquí interesa, la ley atribuye potestades en materia urbanística y en materia tributaria (la catastral es una materia tributaria) a administraciones diferentes», para añadir acto seguido que «la ley se preocupa de que el ejercicio de esas potestades se haga sin incurrir en contradicciones o incoherencias. Tanto para lo urbanístico (orientado a garantizar un uso ordenado y adecuado del suelo del territorio) como para lo tributario (orientado al cumplimiento del deber constitucional de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos conforme a la capacidad económica, aquí la revelada por los derechos sobre bienes inmuebles) es muy importante discernir si determinado terreno, finca o parcela es rústica o urbana (o tiene otro carácter). La atribución de las potestades a administraciones distintas lleva implícito el riesgo de que cada una de éstas, al ejercer la que recibe de la ley, califique determinados inmuebles de una manera no concordante con la calificación que efectúe la otra. Es deseable que las calificaciones, o clasificaciones, sean coincidentes o armónicas, desde luego no contradictorias o incompatibles. Y la ley se propone que así sea».

Piensa que la solución legal (cfr. artículo 7.2 b) de LCI «es la consistente en encomendar la clasificación a una sola de las dos administraciones, disponiendo que la otra tendrá que hacer la suya ateniéndose a aquella. Este sistema tiene evidentes ventajas: es de fácil aplicación (a la segunda administración le basta constatar la clasificación que ha hecho la primera), no duplica la necesidad de medios técnicos para las frecuentemente arduas tareas y, sobre todo, garantiza que las dos clasificaciones coincidirán o estarán alineadas. También tiene un inconveniente: si la clasificación está "mal hecha" por la administración a la que corresponde hacerla, también lo estará en la clasificación, vinculada a la primera, de la otra administración».

Pues bien, apunta que nuestro ordenamiento jurídico ha optado, en lo que aquí interesa, por este sistema. Y lo ha hecho con una claridad insuperable. La norma aquí aplicable, sin posible duda, es el art. 7.2, b) de LCI:

«2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente».

La Administración del Catastro no tiene que examinar el suelo de que se trate; lo que tiene que hacer es (i) identificarlo con seguridad y (ii) examinar el planeamiento urbanístico. Si se cerciora de que éste clasifica el suelo en cuestión como urbano, entonces el suelo es de naturaleza urbana en lo que al Catastro respecta.

Opina que esto es lo que sucede en el presente caso.

La Administración catastral, dice, «no puede -sean cuales sean las circunstancias "físicas", u otras, del terreno en cuestión- hacer otra cosa, pues si la hace estará infringiendo la ley que, sin ninguna duda, debe cumplir. No le incumbe indagar en los atributos del suelo a los efectos de su clasificación urbanística, porque ésta está hecha en un plan vigente y es a la clasificación que en éste consta a lo que está positiva y claramente obligada a atenerse.

Si no lo hiciera, además de infringir la ley, se excedería en sus competencias y daría lugar a una situación anómala: una frontal discordancia entre el Catastro y el planeamiento urbanístico vigente».

Considera que habrá casos en que la clasificación urbanística entre en contradicción con la ley (con la LS, no con la LCI) a la que la Administración urbanística está sujeta; «lo cual es una anomalía o patología jurídica que debería eliminarse o corregirse; pero la infracción se ha producido, en el ámbito urbanístico, no en el catastral, y es en aquel en el que hay que poner remedio. Para lo que, como la sentencia de instancia explica, existen maneras, en esencia la impugnación de los instrumentos de planeamiento o la promoción de su modificación. Es comprensible que merezca reproche un ayuntamiento que, siendo la administración competente en materia de planeamiento urbanístico y también la competente para liquidar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se basa en el valor catastral, mantenga la clasificación de urbano -cuando paralelamente dice que esa es una clasificación "formal" (sic)- y liquide el impuesto consecuentemente con ella, y no haga nada para remediar la, para él, existente discordancia o anomalía en el PGO. Pero nada de ello es imputable a una administración catastral (que es del Estado, la parte recurrida en este recurso) que se limita a aplicar la ley».

La alegación de la conocida sentencia de 30 de mayo de 2014 no es pertinente, pues ésta, se refiere a suelos clasificados como urbanizables, no como urbanos.

Por último, se extiende en argumentar que la pretensión de la recurrente es incompatible con las competencias de la administración catastral y con el régimen competencial en materia de planeamiento urbanístico.

TERCERA.- El criterio de la Sala.

Las resoluciones de la Gerencia del Catastro de Canarias han sido objeto de varias reclamaciones económico-administrativas que han provocado diversas respuestas por parte del TEAR ordenando la retroacción de las actuaciones, sin dar respuesta en cuanto al fondo, para que fuera el Catastro quien resolviera la solicitud, que tampoco lo hecho.

Es jurisprudencia reiterada de esta Sección Segunda de la Sala Tercera del Tribunal Supremo que la calificación catastral de un terreno como urbano o rústico debe basarse en la realidad física y jurídica del mismo, y que la Administración debe actuar con diligencia para evitar situaciones de injusticia fiscal, como exige el principio de buena administración, implícito en los arts. 9.3 y 103 de la Constitución, y positivizado en el art. 3.1.e) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. La clasificación de un terreno como urbano a efectos catastrales no depende únicamente de su clasificación urbanística, sino que es necesario que se cumplan determinados requisitos adicionales. Así, sin perjuicio de partir de que la aplicación a casos concretos de la jurisprudencia aludida (por todas, recientemente sentencia de 17 de marzo de 2025, rec. cas. 3561/2023) exige un análisis individualizado de las circunstancias concurrentes, de suerte que mantener una clasificación de urbana de unas parcelas que no pueden ser urbanizadas no solo por razones físicas, sino también jurídicas resulta contrario a derecho.

La sentencia de instancia, para considerar que no procede el cambio en la valoración catastral, se ha apoyado en dos motivos. El primero, basado en el apartado a) del art. 7.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, considerando que si esa es la clasificación otorgada por el Plan General no puede darse otra diferente en el Catastro. Sin embargo, esta Sala entiende que no basta el cumplimiento del requisito anterior -clasificación del suelo como urbano- sino que también es necesario que hayan sufrido transformación urbanística y cuenten con los servicios urbanísticos.

Aunque un suelo esté clasificado formalmente como urbano, no puede considerarse como tal a efectos catastrales si no cumple realmente con los requisitos para ser considerado suelo urbanizado debiendo considerarse, mientras no alcance dicha condición, en situación de rural o rústico a efectos catastrales. En esta ocasión, resulta determinante el informe Técnico Municipal emitido por el Ayuntamiento de Pájara, de fecha 30 de abril de 2020, relativo a las veintiuna parcelas catastrales, informe cuyo contenido no es contradicho por la Abogacía del Estado. Las parcelas objeto de recurso se encuentran dentro del Área de Planeamiento Diferenciado APD-4 Majada Boya, en el término municipal de Pájara y que, según Certificado Técnico Municipal aportado no se ha desarrollado urbanísticamente -carece por completo de ejecución material en sus obras de urbanización y no consta que se haya desarrollado el sistema de gestión correspondiente- por lo que, actualmente, no cumple con las características para ostentar la clasificación de urbano.

En virtud de lo expuesto, los efectos de la valoración para la totalidad de las parcelas del ámbito deben ser computados desde el año 1997 (1 de enero de 1998 con el art. 29.5 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de

5 de marzo) fecha en la que se llevó a cabo la ponencia de valores en el municipio de Pájara e incluyó las parcelas erróneamente como urbanas cuando nunca lo fueron ni lo han sido.

CUARTO.- Fijación de doctrina.

Un bien inmueble no debe, en todo caso, calificarse catastralmente como urbano por estar clasificado como suelo urbano en el planeamiento urbanístico aplicable cuando, a pesar de dicha circunstancia, existen indicios razonables sobre la patente desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico, atendida la existencia de documentos y apreciaciones de la propia entidad local, competente para la gestión urbanística.

QUINTO.- Pretensiones de las partes.

Jandia Dunas pretende la declaración de haber lugar al recurso de casación, dejando sin efecto la sentencia de 16 de marzo de 2024 dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el procedimiento ordinario núm. 90/2022 y, actuando esta sala de casación como tribunal de instancia hago suyos los pedimentos ya formulados en la instancia y que están reflejados en los antecedentes de hecho.

Por su parte, la Abogacía del Estado afirma que, sobre la cuestión que se plantea en el auto de admisión acerca de la existencia de la posibilidad de que quepan excepciones debidas a circunstancias extraordinarias (que aprecia concurrentes en este caso) y sus efectos sobre la calificación catastral, procede responder que no ha lugar a aceptar excepción alguna: «la ley no las acepta (no distingue) y la Administración del Catastro carece absolutamente de competencia para aplicar de manera directa, a despecho del instrumento de planeamiento vigente, las normas urbanísticas sobre clasificación del suelo. Contribuyen a tener esta posición como la correcta las consideraciones siguientes:

a) La manifiesta existencia de vías jurídicas apropiadas para superar una "patente desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico, atendida la existencia de documentos y apreciaciones de la propia entidad local, competente para la gestión urbanística". Si es la propia entidad local -como parece ser el caso- la que está apreciando y declarando esa "patente desconexión", es evidente que puede y debe promover -y aprobar, en el caso de Canarias la totalidad de la competencia de planeamiento municipal es del Ayuntamiento- la modificación del plan; los particulares afectados tienen derecho a instar ese procedimiento de modificación; y una vez aprobado definitivamente y publicado, el Ayuntamiento debe cursar comunicación al Catastro, acompañando certificación, y es a su vista como la Gerencia debe proceder a la alteración de la naturaleza del suelo a efectos catastrales.

b) Una doctrina jurisprudencial en esta materia no debería permitir a la Administración del Catastro separarse de la clasificación del suelo establecida en un plan en vigor ni siquiera cuando existan "indicios razonables sobre la patente desconexión entre la realidad y la clasificación", pues la apreciación de la "razonabilidad" de tales o cuales indicios abriría y la del carácter "patente" de la "desconexión" abrirían paso a una subjetividad completamente incompatible con la seguridad jurídica».

Considera, en suma, que la sentencia recurrida es ajustada a derecho, y solicita su confirmación, declarándose no ha lugar el recurso de casación.

Por todas las razones expuestas, esta Sala declara haber lugar al recurso de casación, lo que comporta la anulación de la sentencia recurrida y la estimación del recurso contencioso interpuesto y, en consecuencia, se declara que las veintiuna parcelas tienen la consideración de fincas rústicas, con efectos desde el 14 de junio de 1997.

SEXTO.- Costas.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 93.4 LJCA, al no apreciarse mala fe o temeridad en ninguna de las partes, no procede declaración expresa de condena en dicho concepto en lo que se refiere a las causadas en este recurso de casación. Respecto de las generadas en la instancia, cada parte abonará las suyas y las comunes por mitad.

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido

Primero.-Fijar los criterios interpretativos expresados en el fundamento jurídico cuarto de esta sentencia

Segundo.-Haber lugar al recurso de casación 4637/2023, interpuesto por la mercantil Jandia Dunas, S.A., representada por la procuradora doña Matilde Marín Pérez, frente la sentencia

Síguenos en...



dictada el 16 de marzo de 2023, por la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, en el recurso núm. 90/2022, sobre clasificación catastral de veintiuna parcelas situadas en el municipio de Pájara (Fuerteventura) sentencia que de casa y anula.

Tercero.-Estimar el recurso 90/2022, interpuesto por la mercantil Jandia Dunas, S.A., representada por la procuradora, doña Matilde Marín Pérez, contra la estimación de la reclamación económico-administrativa promovida contra la previa desestimación del recurso de reposición, por la Gerencia Regional del Catastro de Canarias, por resolución de fecha 25 de septiembre de 2018, presentado contra la desestimación presunta por silencio administrativo de una solicitud de valoración como rústicas de veintiuna parcelas en el término municipal de Pájara, ámbito de Majada Boya y, en consecuencia, se declara que tales parcelas tienen la consideración de fincas rústicas, con efectos desde el 14 de junio de 1997.

Cuarto.Hacer la declaración sobre las costas que se contiene en el último fundamento de derecho.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

